

Mellan Nacka kommun genom kommunstyrelsen, ("**Kommunen**"), Hemsö Fräsen 1 AB (org.nr. 559255-4868), ("**Bolaget**"), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

AVTAL AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET NYA GATAN, OMRÅDE "LIMPAN"

nedan benämnt "**Överlåtelseavtalet**" eller "**detta avtal**"

§ 1 BAKGRUND

Kommunen är lagfaren ägare till Sicklaön 134:1 ("**Fastigheten**")

Bolaget har för avsikt att uppföra bebyggelse inom ett område på Fastigheten som markerats röd på bifogad karta, Bilaga 1 ("**Området**")

I markgenomförandeavtal ingånget mellan parterna vid samma dag som detta avtals undertecknande ("**Markgenomförandeavtalet**"), har Bolaget påtagit sig att exploatera Området i enlighet med den för Området gällande detaljplanen samt tillhörande planhandlingar och på de villkor som närmare framgår av Markgenomförandeavtalet.

§ 2 KÖPEOBJEKT OCH ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Området enligt § 1 ovan är objektet för denna överlåtelse. På de villkor som framgår av detta avtal överlåter Kommunen härmed Området till Bolaget.

§ 3 FASTIGHETSILDNING

Parterna ska gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en egen fastighet. Kommunen har ansökt om förrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som närmare framgår av Bilaga 2. Kommunen ska inom sex månader från undertecknandet av detta avtal ha kompletterat ansökan med nya gränser för Området. Samtliga förrättningskostnader vid lantmäteriet som krävs för att fullfölja detta avtal ska Kommunen stå för.

§ 4 VILLKOR FÖR GILTIGHET

Detta avtal är villkorat av att Kommunen senast sex (6) månader efter den dag då detta avtal undertecknats har ansökt hos lantmäterimyndigheten om lantmäteriförrättning innebärande att Området ska utgöra en egen fastighet eller flera egna fastigheter och att sådan lantmäteriförrättning sedermera kommer till stånd inom fem (5) år från detta avtals

undertecknande. För det fall villkor enligt denna punkt inte uppfylls enligt ovan ska parternas prestationer enligt detta avtal återgå och Överlåtelseavtalet upphöra att gälla.

§ 5 TILLTRÄDESDAGEN

Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning, eller den tidigare dag som parterna skriftligen kommer överens om ("**Tillträdesdagen**") sedan Bolaget erlagt Köpeskillingen till fullo enligt 6 § nedan. Tillträdesdagen infaller tidigast 1 oktober 2022.

§ 6 KÖPEKILLING

Köpeskillingen för Området ("**Köpeskillingen**") ska beräknas utifrån förhållandena vid Tillträdesdagen i enlighet med vad som närmare framgår nedan.

Den preliminära köpeskillingen för Området ("**Den Preliminära Köpeskillingen**") uppgår till 9 000 000 kronor och har beräknats på grundval av de principer som framgår av nedan, med den skillnaden att uträkningen har utgått från förhållandena vid detta avtals ingående istället för förhållandena vid Tillträdesdagen. Slutgiltig köpeskillning regleras utifrån faktiskt antal ljus BTA i bygglovet, förutsatt att bygglovsbeslutet innebär att ytterligare byggrätt enligt Detaljplanen inte återstår att nyttja. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i Bilaga 3.

Bolaget ska inom 14 dagar efter det att beslut om Markgenomförandeavtalet vunnit laga kraft betala tio procent (10 %) av Den Preliminära Köpeskillingen i handpenning till Kommunen ("**Handpenningen**").

Den utestående delen av Köpeskillingen ska Bolaget betala till Kommunen på Tillträdesdagen, varefter Kommunen kommer att utfärda köpebrev.

Köpeskillingen är bestämd till 6 000 kronor per kvadratmeter BTA i prisläge 2020-09-30 ("**Värdetidpunkten**") och ska regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av KPI mellan Värdetidpunkten och senast kända KPI vid Tillträdesdagen.

Handpenningen ska räknas av mot Köpeskillingen.

Trots det som stadgas ovan ska Köpeskillingen under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor per kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

Utöver köpeskillingen ska Bolaget ersätta Kommunen för redan nedlagda utgifter för förberedande markarbeten på och intill Området enligt Markgenomförandeavtalet.

§ 7 KÖPEBREV

Kommunen ska på Tillträdesdagen överlämna köpebrev avseende Området under förutsättning att Köpeskillingen till fullo erlagts i enlighet med § 6 ovan samt övriga erforderliga handlingar i syfte att söka lagfart tagits fram.

§ 8 KOMMUNENS GARANTIER OCH OMRÅDETS SKICK

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Kommunen att:

- a) Kommunen är civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten,
- b) pantbrev som tagits ut i Fastigheten inte är pantsatta,
- c) det inte finns några förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten och Kommunen inte är part i någon domstolstvist eller skiljetvist rörande Fastigheten.

Sanering av Området regleras i ingånget Markgenomförandeavtal.

Bolaget har informerats om sin plikt att undersöka Området. Bolaget har före köpet beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga Området. Bolaget är medvetet om att Området kan vara behäftat med fel och brister.

Kommunen har inte lämnat någon garanti eller utfästelse beträffande Området utöver vad som framgår ovan, vare sig explicit eller implicit, och Bolaget har inte förlitat sig på någon lämnad garanti eller utfästelse beträffande Området utöver vad som framgår av detta avtal.

Bolaget är medvetet om att Områdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av Områdets utformning berättigar inte Bolaget rätt till avdrag på Köpeskillingen.

Allt annat ansvar som Kommunen eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Bolaget. Bolaget friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller Områdets skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsende, rådhetsfel och s.k. dolda fel. Bolaget påtar sig alltså allt ansvar och alla kostnader för eventuella framtida utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Området som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare eller som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Detta innebär att Bolaget ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

§ 9 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget och dess ställföreträdare har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande förpliktelser som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande avtalsförpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser
- b) verkställandet av Markgenomförandeavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument, eller andra styrande förhållanden.

- c) Bolaget har erforderligt kapital eller säkerställd extern finansiering för att kunna genomföra transaktionen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medvetet om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 10 SERVITUT

Bolaget åtar sig att upplåta nödvändiga servitut inom Området. Servitutsavtalens intentioner regleras närmare i Markgenomförandeavtalet.

§ 11 KOSTNADER

Bolaget ska utöver Köpeskillingen svara för samtliga med detta köp förenade kostnader i samband med inskrivning och lagfart.

Kostnader i samband med exploateringen av Området regleras närmare i Markgenomförandeavtalet.

§ 12 FÖRVALTNING FRAM TILL TILLTRÄDESDAGEN

Kommunen förbinder sig att inte träffa nya nyttjanderättsavtal, ingå andra avtal eller fatta viktiga beslut rörande Området utan Bolagets skriftliga godkännande.

§ 13 TILLÄGG OCH ÄNDRINGAR

Tillägg och ändringar till detta avtal ska göras skriftligen.

§ 14 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

Överlåtelseavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den

Stockholm den

För Nacka kommun
genom Kommunstyrelsen

För Hemsö Fräsen 1 AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Området
2. Fastighetsbildningsbilaga
3. Definition av ljus BTA